

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

2026 წლის \_\_\_\_\_ მაისი; ქ. ბათუმი

ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა №110-ში, №112-ში, ქალაქ ბათუმში, ქუჩა კაკაბაძე №56-ში, №58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ.ე“ ქვეპუნქტის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 41-ე და 43-ე მუხლების და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

**მუხლი 1**

ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა №110-ში, №112-ში, ქალაქ ბათუმში, ქუჩა კაკაბაძე №56-ში, №58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე დამტკიცდეს განაშენიანების დეტალური გეგმა, თანახმად დანართისა.

**მუხლი 2**

განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ე.წ. „შავ კარკასულ მდგომარეობაში“ მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემა. საცხოვრებელი ბინა ერთეულების ფართობი დგინდება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 10%-ის ოდენობით, ან საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე.წ. „თეთრი კარკასული“ მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი საბაზრო ღირებულების გადახდა. ასეთ შემთხვევაში, საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ფართი განისაზღვრება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, ხოლო საკომპენსაციო ღირებულება მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში გადაიხდება მშენებლობის ნებართვის აღებამდე.

### **მუხლი 3**

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

**ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე**

**ივანე მაისურაძე**

**განმარტებითი ბარათი  
პროექტის სახელწოდება და სათაური**

**„ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა №110-ში, №112-ში, ქალაქ ბათუმში, ქუჩა კაკაბაძე №56-ში, №58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი**

**ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ**

**ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:**

დადგენილების მიღების მიზანია ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა №110-ში, №112-ში, ქალაქ ბათუმში, ქუჩა კაკაბაძე №56-ში, №58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება.

ქ. ბათუმის მერიას 2026 წლის 27 აპრილს №1426107140-06 განცხადებით მომართა შპს „არტექს ინვესტმა“ (ს/N445797576) და მოითხოვა ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა №110-ში, №112-ში, ქალაქ ბათუმში, ქუჩა კაკაბაძე №56-ში, №58-ში მდებარე უძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთებზე 05.32.21.094; 05.32.04.054; 22.25.06.110; 05.32.21.095; 05.32.21.674; 05.32.21.673 წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება.

ინიცირება გაცემულია 2025 წლის 30 დეკემბერს ბ14. 142536421 ბრძანებით.

საპროექტო ობიექტის ფუნქცია - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთები მდებარეობენ დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2).

გეგმარებითი ერთეულის ფართობი შეადგენს 9100 კვ.მ.

დაგეგმვის ობიექტს წარმოდგენს გეგმარებითი ერთეული, რომელიც მოიცავს 6 მიწის ნაკვეთს, საერთო ფართობით 7623,00 კვ.მ

დაგეგმილია კ2-ის სიდიდის ცვლილება/გაზრდა დადგენილი 1,2-დან 3,5-მდე.

სიმაღლე - 36,75 მეტრი, სართულიანობა 10 მიწისზედა სართული .

პროექტის მიხედვით გათვალისწინებულია ობიექტის შიდა სივრცეში მოეწყოს მიწისქვეშა 103 ავტოსადგომი, ხოლო მიწისზედით მოეწყობა ღია 47 ერთეული ავტოსადგომი. სულ ავტოსადგომების რაოდენობა შეადგენს 150 ერთეულს.

მაკომპენსირებელი ღონისძიება განისაზღვება: საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ე.წ. „შავ კარკასულ მდგომარეობაში“ მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემით. საცხოვრებელი ბინა ერთეულების ფართობი დგინდება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 10%-ის ოდენობით, ან საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე.წ. „თეთრი კარკასული“ მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი საბაზრო ღირებულების გადახდით. ასეთ შემთხვევაში, საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ფართი განისაზღვრება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, ხოლო საკომპენსაციო ღირებულება მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში გადაიხდება მშენებლობის ნებართვის აღებამდე.

**ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:**

ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა №110-ში, №112-ში, ქალაქ ბათუმში, ქუჩა კაკაბაძე №56-ში, №58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095,

05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება.

**ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:**

**ბ.ა) დადგენილების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო:** დადგენილების მიღება არ არის დაკავშირებული მუნიციპალიტეტის მიერ ხარჯების გაწევასთან.

**ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე** - პროექტი გავლენას არ ახდენს ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე.

**გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან:**

დადგენილების პროექტი შესაბამისობაშია უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან.

**დ) პროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები, სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტები, სპეციალისტები, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს პროექტის შემუშავებაში და მათი შეფასება პროექტის მიმართ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში):**

პროექტის მომზადების პროცესში კონსულტაციების არ მიღებულა

**ე) პროექტის ავტორი:**

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური.

**ვ) პროექტის ინიციატორი:**

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

**ზ) განმარტებითი ბარათის მომზადებაზე უფლებამოსილი პირის თანამდებობა, სახელი, გვარი და ხელმოწერა:**

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის  
ქალაქგანვითარებისა და ურბანული  
პოლიტიკის სამსახურის უფროსი

არჩილ გირკელიძე